

# المبادئ العقارية



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الدكتور عبدالعزيز الدغيثر

للمحاماة والاستشارات القانونية

## السيرة الوظيفية

- عمل في وزارة المواصلات وشركة الكهرباء وشركة الاتصالات السعودية، ثم في المجموعة الشرعية لبنك الراجحي.
- محكم معتمد من مركز التحكيم التجاري بالرياض محامي مرخص من وزارة العدل. رقم الترخيص ٣٢/١٣٥، وموثق مرخص.
- عضو تدريس متعاون في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ومدرب متعاون لدى مركز التدريب العدلي التابع لوزارة العدل السعودية سابقا.
- شارك بصياغة ومراجعة العديد من الأنظمة واللوائح لعدة وزارات مثل وزارة العدل والاقتصاد والتخطيط ووزارة العمل والتنمية الاجتماعية ومعهد الإدارة العامة ووزارة الصحة ووزارة التعليم ووزارة الإسكان ووزارة التجارة والهيئة العامة للأوقاف.
- شارك بالكتابة بمقالات قانونية واقتصادية وتنموية في صحيفة أرقام الإلكترونية وصحيفة الشرق السعودية.
- ألف العديد من الكتب والبحوث تتجاوز ٢٠٠ بحث قضائي وقانوني قدمت لشركات مالية وجهات قانونية، وساهم بالبحث في العديد من المجالات القانونية والقضائية في عدد من المؤتمرات والمجلات المحكمة.
- شارك في العديد من البرامج التلفزيونية والإذاعية، كما قدم عددًا من المحاضرات والندوات والدورات التدريبية.



السيرة الذاتية للدكتور  
عبدالعزيز بن سعد الدغيثر

## المؤهلات

- دكتوراه من قسم الأنظمة بالمعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بتقدير ممتاز مع مرتبة الشرف الأولى سنة (١٤٣٥-١٤٣٦هـ)
- ماجستير من قسم الأنظمة بالمعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية
- بكالوريوس شريعة من كلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية سنة ١٤٢٥هـ
- بكالوريوس هندسة ميكانيكية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن سنة ١٤١٩هـ

## النتاج العلمي



# المبادئ القضائية في قضايا العقار



## ➤ الصفة في قضايا العقار

المقرر أن دعوى طلب استرداد العقار تقام على من بيده العين.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ٢/٢٤٦)

يحق لأحد الشركاء المطالبة بالملك المشترك وإقامة الدعوى فيه ولو لم يكله شريكه الغائب العقار  
(تقرير محكمة التمييز رقم ٧٥٤ / ٢).



## ➤ البيع العقار وما يتعلق به

(أ) انعقاد البيع والإفراغ والتصرف:

- البيع ينعقد بالقبول والإيجاب والإفراغ توثيق له.

- البيع المعلق على شرط لا يصح.

(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ٢/٢٢٧)

- مجرد الوثائق بدون بينات عليها لا يكف في إثبات المبيعات.

(تقرير محكمة التمييز رقم ٣٣/١٥٤)



-ثبوت انتقال العقار لأبد من بينة تشهد به ولا يكف فيه الوثائق العادية.  
(تقرير محكمة التمييز رقم ٤٠/ ١٦١)

-العروض والعقارات يجوز التصرف فيها قبل القبض.  
(تقرير محكمة التمييز رقم ٥/١٠٥١)

-قبض العقار والخمرة على الشجرة يحصل بالتخلية.  
(تقرير محكمة التمييز رقم ١٠٥٢/٤)



بيع المرهون باطل ولا يصح إلا بإذن المرتهن.  
(مدونة الأحكام القضائية الإصدار الثالث لعام (١٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨ م: ١٢٠)

العين المرهونة لا يصح بيعها إلا بموافقة المرتهن، أو سداد حقه التي رهنت العين به ، والالتزام بسداد  
حق المرتهن لا يجعل البيع صحيحا ، إلا بموافقة المرتهن .  
(المبادئ والقرارات من عام ١٣٩١ هـ إلى عام ١٤٣٧ هـ:٦٤).

- شرط عدم نقل الملكية وبقاءها في ملك البائع حتى سداد كامل القيمة شرط مخالف لمقصود البيع  
وهو شرط فاسد ولا يعتد به. انظر  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ٧٩/٢)



-لا يصح بيع منحة الأرض لم تخصص ولم تفرز ولم يصدر لها ما يثبتها ولا موقعها ولا مساحتها وقبل أن يملكها البائع ويحوزها لأنه بيع باطل لعدم تملك البائع لما باعه ولأنها منحة أرض لم تخصص .  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ هـ: ٢٧٨/١)

-إذا اشترط البائع على المشتري أنه في حال لم يلزم المشتري بسداد ثمن المبيع فإنه يحق له الفسخ صح الشرط وإذا أخل المشتري بالشرط وتأخر بالسداد يحق للبائع الفسخ.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ هـ: ٣٠٥/١)

-اشتراط مشتري الأرض أنه في حال عدم الحصول على حجة الاستحكام بسبب أي معارضة يقوم البائع بإعادة المبالغ التي استلمها شرط معتبر شرعا.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ هـ: ٣٢٥/١)

بيع العقار على الخارطة: عقد فيه جهالة وهو باطل  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ هـ: ١/ ٣٦٠-٣٦١)



## ب) العربون :

تعريفه: أن يدفع بعد العقد جزءاً من الثمن ويقول: إن أخذت المبيع أتممت الثمن وإلا فالعربون لك، ويشمل ذلك البيع والإجارة.

مدته: يجب أن يكون للخيار في بيع العربون مدة محددة إما باتفاق الطرفين أو بالعرف إن كان هناك عرف قائم على تحديدها.

- إذا مضت مدة العربون ولم يدفع المشتري بقية الثمن للبائع ولم يكن البائع قد وافق على تأجيل الدفع؛ فإن العقد يعد مفسوخاً ولا يستحق المشتري استرداد العربون.



يسقط حق المشتري في الفسخ إذا أبلغ الطرف الآخر بإمضائه العقد أو تصرف بالمعقود عليه تصرفاً يدل على ذلك.

-العربون قبل العقد: لا يصح؛ بأن يدفع له مبلغاً ويقول لاتبع على غيري، فإن لم أشتري السلعة فما دفعته لك. ويلزم البائع بإعادة ما دفعه إن لم يتم البيع واحتسابه جزءاً من الثمن إن تم البيع.

-يصح العربون قبل العقد: بأن يدفع للبائع أو المؤجر قبل العقد مبلغاً من المال ويقول: لا تعقد مع غيري، فإن عقد معه واحتسب الدرهم من الثمن صح لخلو العقد عن شرط، وإلا رجع بالدرهم؛ لأنه بغير عوض.

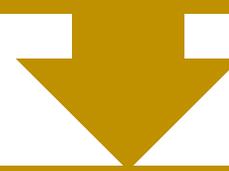
-استحقاق البائع للعربون عند من يرى صحته إنما يكون في حال تراجع المشتري عن الشراء أما إذا تراجع البائع فلا حق له في العربون.

(تقرير محكمة التمييز رقم ١/٣٥١)



## ج) الرد بالعيب والغبن :

ضابط العيب : ما عدّه التجار نقّصا في قيمة المبيع.  
(مجموعة الأحكام القضائية ١٤٣٤ : ١/١٥٠)



-البيع بشرط البراءة من العيب. الصحيح من كلام أهل العلم أن هذا الشرط باطل لا أثر لاشتراطه في إسقاط حق خيار العيب للمشتري .  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ : ٢١٨/٨)



## د) شروط خيار العيب:

١ - عدم علم المشتري به عند العقد.

٢ - عدم رضاه بالعيب .

٣- وجود العيب قبل العقد.

٤ - أن يكون للعيب تأثير على قيمة المبيع .



لمن ثبت له خيار العيب الحق بالمطالبة برد الثمن أو المطالبة بأرث النقص.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ هـ: ٢٣٠ / ١)

إذا كانت العين معيبة كان للمشتري ردها أو قبولها مع الأرث الذي هو الفرق بين السلامة والعيب.  
(المبادئ والقرارات من عام ١٣٩١ هـ إلى عام ١٤٣٧ هـ: ٤٠)

-تصرف المشتري بالمبيع بعد علمه بالعيب ببيعه لطرف آخر مسقط لحقه في خيار العيب.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ هـ: ٢٥٦/١)

-ادعاء العيب في المبيع بعد التصرف فيه بالمبيع لا يقبل ويصرف النظر عن الدعوى.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ١١٥/٢).

-تصرف المشتري بالمبيع بعد علمه بالعيب يعد رضا منه بالعيب ولا يجوز له المطالبة بأرث النقص.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ١/٢: ٢٤)



خيار المطالبة بأرث العيب على التراخي ما لم يدل دليل على قناعة صاحب الحق بقبول العيب أو التنازل عنه.  
(تقريرات محكمة التمييز: ٧/١)

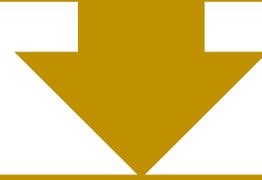


إذا عرض المشتري المبيع للبيع بعد علمه بالعيب فذلك تصرف دال على رضاه بالمبيع معيبا وهو مسقط لخياره.



-يجوز بيع العين المؤجرة ولا يفسخ عقد الإجارة به وللمشتري فسخ عقد البيع إن لم يعلم أن العين مؤجرة.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ هـ: ٣/٣: ٣٣٢)

إذا تبين لمشتري العقار بعد الرفع المساحي للأرض أنها أقل من المساحة المذكورة في الصك فهو مخير بين فسخ البيع أو إمساكه مع أرش النقص ويقدر هذا النقص من قسم الخبراء، وهنا وجهة نظر أخرى لمحكمة الاستئناف أن أرش النقص يكون حسب قيمة الشراء لا على تقدير الخبراء.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ٢٩٢/١).



-من يزاول مهنة التجارة لا يقبل منه دعوى الغبن في ثمن المبيع خصوصاً إذا كان المبيع مما يدخل مثله في تجارته.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ٦/٢)



غير المسترسل الذي يحسن البيع، والشراء، والمماكسة، إذا استعجل في البيع فلا خيار له، فالذي يعمل في العقار له خبرة بالأسعار، ويحسن المماكسة، ولو فرض أنه فرط في ذلك فلا خيار له.  
(المبادئ والقرارات من عام ١٣٩١ هـ إلى عام ١٤٣٧: ٥٥)

-ادعاء الغبن بعد مدة طويلة من العقد غير مقبول.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ هـ: ٥٥ /١)



-استلام البائع بعد علمه بالغبن جزءا من الثمن قرينة على رضاه بالعقد وبالتالي لا يثبت له خيار الغبن .  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ ف: ٢٢١/١)



-التصرف بالمبيع بنقل ملكيته من اسم إلى اسم آخر يبطل خيار الغبن.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ هـ: ٢٢٥ /١)

## ➤ إجارة العقار وما يتعلق بها

### أ) الصيانة والضمان والتحسينات:

لا يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بما أجراه المستأجر من تعديلات وتحسينات أو إصلاحات في العين المؤجرة إلا بناء على عقد بين الطرفين أو التزام من المؤجر بتعويضه عما قام به من إصلاحات.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ٢٠٤/٧)



## ب) الإخلاء :

-المستأجر إن لم يعيد العين المؤجرة لمالكها بعد انتهاء مدة العقد فإن يده تنقلب إلى يد ضمان.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤هـ: ٤٦/٦)

أجرة المدة التي لم تدخل في العقد تكون بأجرة المثل لا بمثل الأجرة السابقة .  
(تقريرات محكمة التمييز: ٤/١)



-يد المستأجر بعد انتهاء مدة العقد يد غاصب والغاصب يضمن ما تحت يده لأنه غير مأذون له باستعمالها بعد المدة المحددة في عقد الإيجار وإذا لم يضمن المستأجر فما فائدة تحديد العقود...؟!  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ٤٨/٦)

تجري أحكام الغصب إذا لم يكن لواضع اليد سبب ولا شبهة يستند إليها.  
(المبادئ والقرارات من عام ١٣٩١ د إلى عام ١٤٣٧ هـ: ٩٩)



## ج) الفسخ بالمماطلة والضرر وذهاب المنفعة وارتفاع السعر:

-عدم دفع أجرة العقار الحالة والمماطلة بها يعد مخالفة صريحة لمقتضى العقد ويوجب الفسخ  
دفعاً للضرر الواقع على المالك.

(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ٢١٢/٦).

-العيب في العين المؤجرة سبب شرعي لطلب الفسخ من المستأجر.

(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ هـ: ٢٢٧/٣)



-إذا ادعى المدعي بوقوع الضرر عليه من إسكان المدعى عليه للعزاب في العقار الذي بجواره فإن المحكمة تندب أهل الخبرة للوقوف على العقار وكتابة تقرير بذلك.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ١١٥/٧)

-يحق لمن ثبت تضرره من إسكان العزاب بجواره أن يطالب بإخلاء العقار المؤجر لهم.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ١١٦/٧)

جاء في التقارير: تفسخ الإجارة إذا حدث أمر غالب يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد.  
(تقارير محكمة التمييز: ٢/ ٣٣٧)

-ارتفاع قيمة الأجرة في السوق لا يسوغ للمؤجر فسخ العقد لتعديل قيمة الأجرة لقول الله تعالى: (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ولو ساع ذلك لأدى إلى عدم استقرار العقود.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ٢٧٩/٧)



جاء في التقارير: الإجارة عقد لازم لا تتغير بتغير الأجرور ارتفاعا وانخفاضا.  
(تقارير محكمة التمييز: ١/١)



## (د) تعليق الإجارة على حدث (صدور الرخصة):

إذا كان في عقد الإيجار شرط وهو أن المدة لا تبدأ إلا باستلام العين والعين في وقت العقد غير جاهزة للتسليم فإن هذا يبطل العقد لأن الجهل بزمان ابتداء العقد يؤدي إلى الجهل بمدته وهذا يبطله ولأنه عقد معلق على شرط.

(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ٧٧/٧-٧٨)



هـ) استخدام العين لغير ما أُجرت له:

منفعة العين المباحة محترمة ولا يجوز استغلالها لغير مالِكها إلا بإذن مالِكها ، ومن الإذن إجارتها  
أجرة مباحة معلومة؛ فلو أُجرت للزراعة لم يجر أن تستغل لبناء المساكن أو غرس الأشجار ذات  
البقاء الطويل.

(قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم ٥/٥٢٧ في ٢٦/١٠/١٤١٨ هـ)



تختص بقضايا المساهمة العقارية لجنة خاصة ، واسمها :  
لجنة المساهمات العقارية

❖ الفرق بين المشاركة والمساهمة عدة فروق أهمها :

| المساهمة العقارية  | المشاركة العقارية  |
|--|--|
| مشاركة في دفع ثمن العقار وأخذ ما ينتج من ربح دون المشاركة في ملكية رقبته                       | مشاركة في رقبة العقار بغض النظر عن المشاركة في دفع ثمنه    |
| مضاربة وتجارة، فتعد عقدا من عقود الأمانات (يد المساهم معه يد أمانة ما لم يثبت التعدي والتفريط) | ملكية؛ فتعد عقدا من عقود الضمانات (يد المشارك معه يد ضمان) |
| إذا بيع العقار فليس للمساهم حق الشفعة (في ذلك خلاف)  | إذا بيع العقار فللمشارك حق الشفعة (الدعوى العقارية)        |



## ➤ الدلالة والسعي

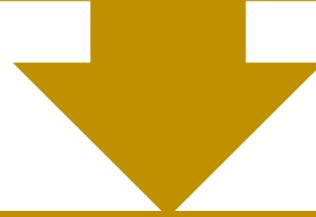
بائع العقار والوكيل بالبيع لا يستحق سعياً؛ لأن السعي للطرف الثالث الذي وفق بين البائع والمشتري.  
(قرار المحكمة العليا رقم ٣/٣/١٩ في ٩/٩ ١٤٣٠ هـ)

يشترط لاستحقاق السعي أن تتم الصفقة على يد الدلال.  
(تقرير محكمة التمييز رقم ١/٦٩٠)

الساعي هو الموفق بين البائع والمشتري.  
(تقرير محكمة التمييز رقم ٦٩١)



إذا حصلت الإقالة بعد تمام البيع فإنه لا يحق للمشتري الرجوع على السمسار ومطالبته بالعربون الذي دفعه لأن السمسار يستحق السعي بالتوفيق بين الطرفين. ولما قرره أهل العلم كما جاء في منتهى الإرادات (١٥٣/٥) (ومن قبض شيئاً بسبب عقد كدلال في بيع فإن فسخ البيع بالإقالة ونحوها ومما يقف على تراض الطرفين لم يردّه).  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ١٠٨/٨)



-إذا بطل البيع لاختلال شرط من شروط صحته وثبت شرعاً عدم انعقاده فإن ذلك موجب لبطلان السعي المبني على هذا العقد وعليه فيكون السمسار أو الوسيط ملزم بإعادة ما أخذه من السعي وهو الجعل المستحق بالعقد.  
(مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ: ٢١٧/٨)



يرجع لنظام الوساطة العقارية ، وأهم ما جاء فيه:

العربون لا يزيد على (٥٪) والعمولة (٥,٢٪) ، ويجوز الاتفاق على غيرها، والذي يدفعها هو المتعاقد مع الوسيط العقاري.

حصر نشاط الوساطة على المرخصين، واشتراط وجود عقد وساطة مكتوب ويودع لدى الهيئة نسخة منه.



والحمد لله رب العالمين





## معلومات الاتصال:

### العنوان البريدي

المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك عبدالله

### عنوان البريد الإلكتروني

Abdulaziz.aldoghaither@gmail.com

### رقم الواتساب

05705 20307

### تويتر وانستغرام

@Asd\_lawfirm



للوصول السريع لحسابات المكتب